

UCHWAŁA NR / 24
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia 2024 roku

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miasta Żyrardowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się *Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocena aktualności studium i planów miejscowych – okres analizy 30.06.2018 r. ÷ 30.06.2023 r. oraz wyniki analizy* stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa przyjęte *Uchwałą nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku*, uznaje się za aktualne pod względem wymogów wynikających z przepisów prawa.

§ 3.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące dla obszaru miasta Żyrardowa, uznaje się za aktualne pod względem wymogów wynikających z przepisów prawa.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Paulina Lesiocka-Koralewska
radca prawny

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Uzasadnienie

uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Przepis art. 32. ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) nakłada na Prezydenta Miasta Żyrardowa obowiązek przeprowadzenia, przynajmniej raz w czasie kadencji Rady Miasta Żyrardowa, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru miasta, między innymi celem oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla obszaru miasta. Wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Prezydent Miasta, przedkłada Radzie Miasta, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych obowiązujących dla obszaru miasta.

Analizą objęto okres od 30 czerwca 2018 roku do 30 czerwca 2023 roku. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, obejmuje następującą problematykę: postęp w realizacji zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta w oparciu o obowiązujące dokumenty planistyczne, przewidywane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta wynikające z wniosków złożonych o sporządzenie, czy zmianę planów miejscowych i aktualnej polityki przestrzennej samorządu miasta, zgodność studium i planów miejscowych z przepisami prawa.

Pojęcie aktualności dokumentów planistycznych (studium, planów miejscowych) zawiera w szczególności ich zgodność z przepisami prawa. Stanowi o tym art. 32. ust. 3, przytoczonej ustawy, w myśl, którego rada gminy podejmując uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, bierze pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami art. 10 ust. 1, 2, art. 15 oraz art. 16 ust.1 u.p.z.p.

Pojęcie aktualności studium, czy planów miejscowych, w myśl art. 32 ust. 1 przytoczonej ustawy, może być związane również ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym miasta zaistniałymi lub przewidywanymi, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych. W związku z przeprowadzoną analizą zgodności planów miejscowych i studium z obowiązującymi przepisami prawa, zaistniałymi i przewidywanymi zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, oceną tempa opracowywania planów

miejscowych, podjęcie przez Radę Miasta Żyrardowa uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych staje się wyrazem potwierdzenia ich zgodności z przepisami prawa oraz potrzebami mieszkańców miasta. Podjęcie uchwały stanowi także efekt samodzielnej oceny Rady Miasta Żyrardowa, że obowiązujące na terenie miasta akty kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej (studium i plany miejscowe), podejmowane przez kolejne Rady Miasta, są adekwatne do istniejących uwarunkowań faktycznych i w przyjętym kształcie są instrumentami zapewniającymi prawidłowe prowadzenie polityki przestrzennej. Samorząd miasta ma w planach ewentualną niewielką korektę w kierunkach rozwoju przyjętych w studium, jednak to może być przyszłość i nie przekłada się na brak aktualności studium i potrzebę jego natychmiastowej zmiany. W związku z powyższym, obowiązujące dokumenty planistyczne będą podlegać sukcesywnym zmianom w zależności od bieżących potrzeb: inwestorów, mieszkańców (w tym składanych wniosków w sprawie sporządzenia/zmiany planu miejscowego), samorządu miasta, czy zmieniających się przepisów prawa stanowiących o wymogu dostosowania do nich planów obowiązujących, czy studium. Studium może wymagać zmiany w kontekście programu rewitalizacji miasta, tj. zawarcia w Studium obszaru rewitalizacji.

Projekt uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Żyrardowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, sporządzony został w oparciu o „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenę aktualności studium i planów miejscowych – okres analizy 30.06.2018 r. ÷ 30.06.2023 r. oraz wyniki analizy”. Dokument ten był przedmiotem oceny Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Żyrardowie na posiedzeniu w dniu 05.12.2023 r.

Prezydent Miasta Żyrardowa
Lucejan Krzysztof Chrzaniowski

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

**PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA
96-300 ŻYRARDÓW, PLAC JANA PAWŁA II nr 1**

**Analiza zmian w zagospodarowaniu
przestrzennym miasta, ocena aktualności
studium i planów miejscowych –
okres analizy 30.06.2018 r. ÷ 30.06.2023 r.
oraz wyniki analizy**

**Załącznik do Uchwały Nr /...../24 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 2024 roku
w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Żyrardowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa**

Za organ sporządzający

Żyrardów, marzec 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. Podstawa opracowania str. 2
2. Przedmiot, cel i zakres opracowania str. 2
3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta str. 3
 - 3.1 Wykaz dokumentów planistycznych (studium, plany miejscowe) obowiązujących dla obszaru miasta str. 4
 - 3.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu str. 19
 - 3.3 Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, powodowane ustaleniami planów miejscowych i decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu str. 20
4. Analiza przewidywanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i kierunkach rozwoju miasta – wnioski o sporządzenie/zmianę dokumentów planistycznych (planów miejscowych, studium) – aktualność dokumentów planistycznych z tytułu złożonych wniosków i polityki przestrzennej miasta str. 23
5. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa z przepisami prawa str. 28
6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego str. 37
 - 6.1 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa str. 37
 - 6.2 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego str. 49
 - 6.3 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i innymi dokumentami dotyczącymi miasta str. 50
7. Wyniki analizy str. 50

1. Podstawa opracowania

Podstawą sporządzenia niniejszego opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Żyrardowa” jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zgodnie z poniższymi art.:

- **Art. 32 ust. 1.** W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.
- **Art. 32 ust. 2.** Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.
- **Art. 32 ust. 3.** Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust.1.
- **Art. 33.** Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Ww. ustawa obowiązywała w trakcie sporządzania aktów planowania przestrzennego w okresie od 30.06.2018 r do 30.06.2023 r, a więc wszystkie odwołania w niniejszej analizie dotyczą jej treści. Wprowadzenie zmiany ustawy o planowaniu nie wymaga zmiany i dopasowywania obowiązujących już miejscowych planów do jej zapisów.

2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest obszar Miasta Żyrardowa w granicach administracyjnych. Celem przeprowadzenia analizy zmian w strukturze przestrzennej i kierunkach rozwoju gminy, jest ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa (zwanego dalej studium)

oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie miasta Żyrardowa, a także przeanalizowanie potrzeby sporządzenia harmonogramu sporządzania dokumentów planistycznych.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje analizę dokumentów planistycznych dotyczących obszaru miasta (studium, planów miejscowych) i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kontekście wprowadzonych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz przewidywanych zmian w zagospodarowaniu miasta, wynikających z wniosków złożonych do zmiany lub sporządzenia wymienionych opracowań planistycznych. Podstawowym kryterium oceny aktualności studium miasta i planów miejscowych, jest zgodność rozwiązań i zapisów wymienionych opracowań planistycznych z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, innych ustaw około przestrzennych oraz aktów wykonawczych do tych ustaw.

Miasto Żyrardów dotychczas realizowało zobowiązania wynikające z art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. **Analizą objęto, więc okres od 30 czerwca 2018 roku do 30 czerwca 2023 roku.**

Materiałami wykorzystanymi w opracowaniu są:

- studium,
- wykaz planów miejscowych obowiązujących dla obszaru miasta,
- rejestr wniosków o sporządzenie/zmianę planów miejscowych,
- plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,
- obowiązujące przepisy związane z gospodarką przestrzenną, mające wpływ na ocenę aktualności planów wg. wykazu w dalszej części analizy.

3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

Zmiany w zagospodarowaniu danej przestrzeni są efektem wprowadzania do niej obiektów budowlanych (budynków, budowli, urządzeń itp.). Ustalenie możliwości realizacji obiektów budowlanych w danym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, może nastąpić w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które dzielą się na decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Podstawą sporządzenia planu miejscowego dla danego obszaru jest studium. Oznacza to, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowych nie powinny naruszać ustaleń dotyczących kierunków rozwoju miasta określonych w studium, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Decyzje o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego stanowią podstawę do zmiany sposobu zagospodarowania terenu, polegającej na budowie obiektu budowlanego, wykonaniu innych robót budowlanych oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku poz. 2404) wcześniej było to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587 z 2003 roku). Akty prawne z zakresu gospodarki przestrzennej nie stanowią, że ustalenia decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące rodzaju zabudowy oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania, wymagają zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3.1. Wykaz dokumentów planistycznych (studium, plany miejscowe) obowiązujących dla obszaru miasta

Podstawowymi dokumentami planistycznymi kształtującymi przestrzeń miasta są: studium i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa. Studium obejmuje obszar miasta w granicach administracyjnych, zgodnie z wymogami ustawy. Plany miejscowe obowiązujące dla obszaru miasta zajmują powierzchnię 880,0 ha, co stanowi 62% obszaru miasta.

Obszar miasta nie posiada, więc pokrycia w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny bez planu to głównie osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o bardzo dużym stopniu zainwestowania. Obecnie aktem prawnym stanowiącym podstawę do sporządzania planów miejscowych jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Do wejścia w życie w lipcu 2003 roku wymienionej ustawy podstawą sporządzania planów miejscowych była ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dla miasta, w jego granicach administracyjnych, obowiązuje studium przyjęte uchwałą nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku. Studium to jest aktualizacją pierwszego studium miasta przyjętego uchwałą nr XVI/126/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1999 roku. Obecnie brak wniosków do jego zmiany, co oznacza, że polityka przestrzenna określona w studium jest nadal aktualna.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - wykaz uchwał (w kolejności ich podejmowania)

1. uchwała nr XX/128/96 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 15 lutego 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującej obszar zawarty pomiędzy ul.: Okrzei, Ks. Brzóska, Gen. Zajączka i Al. Niepodległości; (Dz. Urz. woj. skierniewickiego nr 6 z dnia 30 kwietnia 1996r. poz.46),
2. uchwała nr XXXI/200/96 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1996r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującej obszar pomiędzy ul.: Grenadierów, L. Okulickiego, Al. Wyzwolenia oraz fragmentu działki przy ul. Gdańskiej 2a; (Dz. Urz. woj. skierniewickiego nr 6 z dnia 27 marca 1997r. poz.27),
3. uchwała nr XXXI/201/96 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1996r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującej obszar ul. Spacerowej i terenów po wschodniej stronie na odcinku od terenów PKP do ul. Mireckiego; (Dz. Urz. woj. skierniewickiego nr 6 z dnia 27 marca 1997r. poz.28),
4. uchwała nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obszaru ograniczonego: ulicami Reymonta, Mickiewicza, terenami PKP oraz zbiornikiem wodnym; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 56 z dnia 5 lipca 1999r. poz.2054),
5. uchwała nr XXII/97/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 września 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Środkową, ul. Jedności Robotniczej i ul. Jodłowskiego, terenem cmentarza i północną granicą działek przy ul. Spokojnej; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 106 z dnia 2 grudnia 1999r. poz.2609),

6. uchwała nr XXIX/215/2000 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 listopada 2000r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującej teren szpitala miejskiego; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 4 z dnia 18 stycznia 2001r. poz.27),

7. uchwała nr XXXII/262/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 9 marca 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującej: teren przy ul. Bohaterów Warszawy 65-67, teren przy ul. Orlika 57-75, teren przy ul. Moniuszki 1-5, obszar ograniczony ulicami: Legionów Polskich, St. Batorego, 11-go listopada, Gen. J. Sowińskiego; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 37 z dnia 9 marca 2001r. poz.343),

8. uchwała nr XXXVIII/311/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującej działki położone po północnej stronie ulicy Kilińskiego; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 210 z dnia 5 października 2001r. poz.3638),

9. uchwała nr XLII/345/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 listopada 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującej działki położone przy ul. Kamiennej 1-6; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr104 z dnia 21 kwietnia 2002r. poz.2247),

10. uchwała nr XLV/357/02 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 lutego 2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującej Teren Osiedla Teklin II w Żyrardowie; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 117 z dnia 6 maja 2002r. poz.2629),

11. uchwała nr XLVI/370/02 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 marca 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony ul. Kasztanową, terenem cmentarza, ul. M. Konopnickiej i północną granicą działek przy ul. Mireckiego w Żyrardowie; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 111 z dnia 28 kwietnia 2002r. poz. 2426),

12. uchwała nr X/81/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 1 lipca 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego teren „Osady Fabrycznej” w Żyrardowie ograniczony: ulicą Limanowskiego, rowem burzowym, zachodnią granicą działek przy ulicy Żeromskiego, ulicą Farbiarską, północną granicą parku oraz północnymi granicami działek położonych przy ulicy Sławińskiego i ulicy 1 Maja; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 176 z dnia 1 lipca 2003 poz.4372),

13. uchwała nr XI/98/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar „Osady Fabrycznej,, ograniczony: ul. Waryńskiego, północną granicą działek położonych przy ul. Limanowskiego, ul. Ossowskiego, ul. Mireckiego i ul. 1 Maja; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 240 z dnia 12 września 2003r. poz.6298),

14. uchwała nr XI/96/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującej obszar „Osiedla Mazowiecka” oraz teren na przedłużeniu ul. Kasprowicza do ul. Mickiewicza; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 240 z dnia 12 września 2003 poz. 6296),

15. uchwała nr X/82/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 26 czerwca 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa terenu położonego przy ul. Kilińskiego obejmującego działki ewid. o nr 2712/19, 2712/18 i terenu położonego przy ul. Jodłowskiego obejmującego działki ewid. o nr 5013, 5012, 2725/4; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 176 z dnia 1 lipca 2003 poz. 4372),

16. uchwała nr X/83/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 26 czerwca 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa terenu ograniczonego ulicami: St. Jodłowskiego, Jedności Robotniczej, J. Kacperskiej i północną granicą działki nr ewid 2746/70 w Żyrardowie; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 176 z dnia 1 lipca 2003r. poz.4374),

17. uchwała nr XI/97/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa terenu położonego przy ul. Kilińskiego na odcinku od ul. I. Zielińskiej do ul. Środkowej; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 240 z dnia 12 września 2003r. poz.6297),

18. uchwała XXIV/195/04 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 5 sierpnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego ulicami: Mazowiecką, Kasprowicza, Kopernika i południowymi granicami działek o nr ewid.: 6601,6602,6603; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 213 z dnia 24 sierpnia 2004 poz.5693),

19. uchwała nr XXIX/229/04 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 9 grudnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa terenu Osiedla Teklin I; (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 310 z dnia 18 grudnia 2004r. poz.10076),

20. uchwała nr XXXVI/292/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru osiedla Mariampol; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 184 z dnia 10 sierpnia 2005 poz. 5925),

21. uchwała nr XXXIX/312/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 27 października 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego ulicami: Lelewela, Dąbrowskiego, Chmielną, Jaktorowską; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 251 z dnia 15 listopada 2005 poz.8227),

22. uchwała nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszary oznaczone w planie obowiązującym zatwierdzonym uchwałą nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003r. symbolami; 14 UP,U; 15 UP,U; 19 EC,UP,U; 10 KP,EC,ZPk, Kp; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 275 z dnia 15 grudnia 2005r. poz.9727),

23. uchwała nr XLI/323/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego Obszar Dawnego Parku (ul. Żeromskiego, ul. Piastowska) obejmującego działki o numerach ewid.: 1606; 1607; 1608; 1609 w Żyrardowie; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 279 z dnia 19 grudnia 200r. poz.10552),

24. uchwała nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru

ograniczonego ulicami: 11 listopada, Roosevelta, rowem burzowym, Chopina, Wyspiańskiego, Gen. Zajączka, Brzóska, Okrzei, Niepodległości, Sowińskiego, Leg. Polskich, Batorego; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 136 z dnia 15 lipca 2006 poz.4469),

25. uchwała nr XLVI/362/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999r. dotyczy: terenu obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 7188; 7632/1; 7632/2; 7189. (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 136 z dnia 15 lipca 2006r. poz.4470),

26. uchwała nr L/390/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 26 października 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa terenu osiedla Teklin IV; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 237 z dnia 22 listopada 2006r. poz.8695),

27. uchwała nr III/26/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa terenu Osiedla Teklin III; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 27 z dnia 28 stycznia 2007r. poz.519),

28. uchwała nr III/27/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dotyczy obszaru ograniczonego: ul. Słowińską, południowo - zachodnimi granicami administracyjnymi miasta oraz zalewem żyrardowskim w Żyrardowie; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 27 z dnia 28 stycznia 2007r. poz.520),

29. uchwała nr III/28/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: południową granicą terenu PKP, zachodnią granicą działki o nr ewid. 6200, południową granicą ul. Jaktorowskiej, wschodnią granicą administracyjną miasta; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 28 stycznia 2007r. poz. 521),

30. uchwała nr XXIII/186/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ulicami: 1 Maja, Skrowaczewskiego, północną granicą działki o nr ewid. 2215, zachodnimi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 2223; 2222; 2214/2, ulicą

Łąkową, częścią działek o nr ewidencyjnych: 2075; 2074, zachodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 2073, częścią działek o numerach ewid. 062/2; 2060/2; 2059/2; 2058/2; 2057/2; 2056/2; 2055/2; 2054/2; 2053/2; 2052/2; 2051/2; 2050/2 i północną granicą administracyjną miasta; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 145 z dnia 25 sierpnia 2008r. poz.5091),

31. uchwała nr XXXV/292/09 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 maja 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą nr VI/31/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 4 marca 1999r. obejmującego obszar ograniczony ul.: Reymonta, ul. Mickiewicza, terenami PKP, ul. Browarną oraz zbiornikiem wodnym; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 130 z dnia 10 sierpnia 2009r. poz.3890),

32. uchwała nr XXXVI/295/09 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 18 czerwca 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa – teren centrum, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/72/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 kwietnia 2003r., obejmującego obszar, którego granice określa rysunek planu; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 130 z dnia 10 sierpnia 2009r. poz.3891),

33. uchwała nr XXXVIII/312/09 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego ulicami: Topolową, Jaśminową, Porzeczną, Olszową; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 163 z dnia 19 października 2009r. poz.4771),

34. uchwała nr XLIII/357/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 25 lutego 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ul. Szarych Szeregów, ul. Wittenberga, ul. Limanowskiego, działką o nr ewid. 3446, ul. Roosevelta, działką o nr ewid. 3275, ul. Wrzosową oraz działką o nr ewid. 1847; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 65 z dnia 29 marca 2010r. poz.964),

35. uchwała nr IX/50/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony ulicami: 11 listopada, F. Chopina, Legionów Polskich, Mostową, którego

granice określa rys. planu; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 130 z dnia 23 lipca 2011r. poz.4154),

36. uchwała nr IX/51/119 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 23lipca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Leszno, ul. Izy Zielińskiej, ul. Kilińskiego, rowem burzowym, działką o nr ewid. 2447; (Dz. urz. woj. mazowieckiego nr 130 z dnia 10 sierpnia 2009r. poz.3891),

37. uchwała nr XIV/96/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22 września 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą nr VIII/72/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 kwietnia 2003r. - Teren Centrum (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 211 z dnia 19 listopada 2011 poz.63/82),

38. uchwała nr XIV/97/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22 września 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obszaru ograniczonego: ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Skrowaczewskiego, granicami działek o nr ewid.: 2787/9, 2787/8 częścią działki o nr ewid. 2787/7 i rowem burzowym (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 211 z dnia 19 listopada 2011r. 63/83),

39. uchwała nr XVII/146/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obszaru po zachodniej stronie ul. 1 Maja na odcinku od ul. Czystej do granic miasta (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr z dnia 6 marca 2012r. poz.2242),

40. uchwała nr XVII/145/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 lipca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ul. Nietrzebki, ul. Witosa, częścią działek o nr 180, 8181, 8182, 8183, 8185,8186, 8187, 8189, ul. Witosa, ul. Chłodną, ul. Jodłowskiego, ul. Parkingową (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 6 marca z dnia 2012r. poz.2241),

41. uchwała nr XIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 czerwca 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obszaru ograniczonego: częścią działek po zachodniej stronie ul. 1 Maja, ul. 1 Maja, południowymi granicami działek o numerach ewidencyjnych: 1613/2;1613/5;1613/7;1263/6;1263/2, rzeką

Pisią i północną granicą administracyjną miasta, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/187/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 20008r. (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 16 sierpnia 2012r. poz.5909),

42. uchwała nr XXVIII/207/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 25 października 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obszaru ograniczonego: zachodnią granicą ul. Kosynierów, północną granicą terenów PKP, zachodnimi granicami działek o nr ewid. 5468, 5398, 5397, 5344, 5342, 5339, 5319, 5313, 5197, 5196, południowymi granicami działek o nr ewid. 5183, 5182, zachodnimi granicami działek o nr ewid. 5182, 5175, południową granicą działki o nr ewid. 5171, granicą prowadzoną przez działkę o nr ewid. 5174, południowymi granicami działek o nr ewid. 4372, 4371/2, 4371/1, 4370, 4369, zachodnią granicą ulicy M. Konopnickiej, południową granicą ulicy Mireckiego, zachodnią i północno-zachodnią granicą działki o nr ewid. 5169, zachodnią granicą działki o nr ewid. 4282/136, północną granicą działki o nr ewid. 4282/124, granicą poprowadzoną przez działkę o nr ewid. 5081, północnymi granicami działek o nr ewid. 5089, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095/2, 5096, 5097, granicą poprowadzoną przez działki o nr ewid. 5217, 5218, południowymi granicami działek o nr ewid. 5219, 5220, północnymi granicami działek o nr ewid. 5260, 5266, 5272, 5273, 5278, 5280, granicą poprowadzoną po terenie działek o nr ewid. 5259/3, 5064, 5168 z wyłączeniem działek o nr ewid. 5287, 5286, 5291, 5290, 5289/2, 5289/1, 5288/1, 5288/2, 5292, (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 11 grudnia 2012r. poz. 8927),

43. uchwała nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obszaru ograniczonego: ulicą Limanowskiego, ulicą 1go Maja, granicami działek usytuowanych po zachodniej stronie ulicy 1go Maja, ulicą Radziwiłłowską, rzeką Pisią, Górnym Stawem, granicą działki o nr ewid. 3516/1, ulicą F. Chopina i rowem burzowym z wyłączeniem z zakresu planu obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 r. oraz działki o numerach ewid.: 3519/36, 3519/23, 3519/5, (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr z dnia 8 października 2013r. poz.9971),

44. uchwała nr VI/31/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 lutego 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dla obszaru obejmującego działki o nr ewid. : 3519/36, 3519/5, 3519/23, 3519/12 (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 2 czerwca 2015r. poz. 5039),

45. uchwała nr VI/32/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 lutego 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Piastowską, ul. Bydgoską, zachodnią, północną i wschodnią granicą administracyjną miasta, rzeką Pisią, granicami działek ewidencyjnych o numerach: 1257/2 i 1262 (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 2 czerwca 2015r. poz.5040),

46. uchwała nr XIII/78/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 21 września 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Marii Nietrzebki, południowymi granicami działek ewidencyjnych o numerach: 2856, 2844, 2841, 2838, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o numerze 2214/1, ul. Łąkową, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o numerach: 2075, 2074, 2073, częścią działek ewidencyjnych o numerach: 2063/2, 2062/2, 2060/2, 2059/2, 2058/2, 2057/2, 2056/2, 2055/2, 2054/2, 2053/2, 2052/2, 2051/2, 2050/2 oraz północną i wschodnią granicą administracyjną miasta, (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 3 listopada 2015r. 8717),

47. uchwała nr XIII/79/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 21 września 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar Dawnych Zakładów Lniarskich – „Wykańczalnia” (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 3 listopada 2015r.poz.8718),

48. uchwała nr XXIII/171/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, wschodnią granicą ul. Wawelskiej, południową granicą ul. Jaktorowskiej, zachodnią granicą ul. Towarowej, (Dz. Urz. woj. mazowieckiego nr 17 maja 2016r. poz.4696),

49. uchwała nr XXIV/179/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 19 maja 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego

działki ewid. o nr 7458/4 7458/9, 7458/10, 7458/12, 7458/13, oraz ulicę Skierniewicką (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 21 czerwca 2016r. poz.5547),

50. uchwała nr XXIX/209/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 25 sierpnia 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. Mostową, ul. S. Wyspiańskiego, częścią działek ewidencyjnych o nr: 3486, 3485, ul. Gen. J. Zajączka, częścią działki ewidencyjnej o nr 3478, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3477, (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 13 września 2016r. poz.8054),

51. uchwała nr XXXVIII/257/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 stycznia 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar dzielnicy Mariampol ograniczony: odcinkiem zachodniej granicy ul. Mazowieckiej, częścią ul. Mazowieckiej, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6613, częścią ul. Zielonej, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6666/2, 6666/7, 6666/8, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6666/8, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6665, 6664, 6663, 6662/1, 6661/14, 6661/20, 6660/6, 6670/10, 6671/9, 6659, 6648/13, częścią ul. Kasprowicza, odcinkiem południowej i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6439/2, zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6439/1, częścią ul. Wawelskiej, odcinkiem wschodniej granicy ul. Wawelskiej, północną granicą działek ewidencyjnych o nr: 6445 i 6444, częścią ul. Chocimskiej, odcinkiem wschodniej granicy ul. Chocimskiej, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6492, 6493, częścią ul. Próchnika, odcinkiem wschodniej granicy ul. Próchnika, północną i odcinkiem wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6526, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6525, częścią ul. Południowej, odcinkiem wschodniej granicy ul. Południowej, północną i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6274/2, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6274/1, odcinkiem zachodniej granicy ul. Chmielnej, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6653, 6654, wschodnią granicą działek ewidencyjnych o nr: 6655/5, 6655/6, 6655/9, 6655/8, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6655/3, 6656, 6657, wschodnią granicą działek ewidencyjnych o nr: 6658/2 i 6658/1, fragmentem południowej granicy administracyjnej miasta (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 21 lutego 2017r.poz.1737),

52. uchwała nr XXXVIII/258/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 stycznia 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego

działkę ewid. o nr. 1619/2 oraz fragment działki ewid., o nr 1611, (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 21 lutego 2017r.poz.1738),

53. uchwała nr XLVII/340/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 września 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący obszar po wschodniej stronie ul. Wyspiańskiego ograniczony: północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3516/1, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3516/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 3516/8, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 3516/7, zachodnią granicą działek ewidencyjnych o nr: 3516/5, 3516/3, 3516/1, (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 27 października 2017r. poz.9575),

54. uchwała nr XLIX/370/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego działkę ewid. o nr 3519/12, (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 15 grudnia 2017r. poz.12127),

55. uchwała nr LV/418/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 19 kwietnia 2018r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: południową granicą terenu PKP, północnymi granicami działki ewidencyjnej o nr 7187/1, ul. Browarną, zbiornikiem „Ruda”, ul. Władysława Reymonta, rzeką Pisią Gągoliną, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7458/2, ul. Skierniewicką, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7512/9, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 7521/1, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/12, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 7522/13, ul. Wojska Polskiego, ul. Słowiańską, ul. Ziołową, rzeką Okrzeszą, ul. Opolską, ul. Władysława Reymonta, ul. Św. Jana, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 7031, (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2018r. poz.4688).

Plany miejscowe wykonane w okresie analizy - okres od 30 czerwca 2018 roku do 30 czerwca 2023 roku.

56. uchwała nr XII/103/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: ul. 1 Maja, ul. Jana Skrowaczewskiego, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/9, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2788/1, 2803/2, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 2787/6, częścią działki

ewidencyjnej o nr 2787/18, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2171, 2172, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2787/18, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/70, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/1, wschodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2132/3, 2132/1 (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 16 lipca 2019r. poz. 8866).

57. uchwała nr XII/104/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: zachodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8023/15, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8023/14, 8023/13, 8023/12, 8023/11, wschodnią granicą administracyjną miasta, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8024/13, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8024/12, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8023/19, fragmentem południowej granicy działki ewidencyjnej o nr 8023/15 (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 16 lipca 2019r. poz. 8867).

58. uchwała nr XVIII/154/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 października 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2382/2, 2382/3, 2382/4, 2380/1, 2380/3, 2380/7, 2380/8, 2380/9, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/6, ul. Piękną, ul. Izy Zielińskiej, ul. Leszno, zachodnią granicą działki ewidencyjnej 2447. ul. Wiejską, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2483. 2484/3. 2485, ul. 1 Maja. ul. Jana Kilińskiego, ul. Izy Zielińskiej, ul. Ludwika Waryńskiego, ul. 1 Maja (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 25 listopada 2019r. poz.134).

59. uchwała nr XXIX/249/20 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 września 2020r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony odcinkami ulic: Mazowieckiej, Jaktorowskiej, Adama Mickiewicza, południowo-wschodnią granicą ogrodów działkowych oraz fragmentem południowo-wschodniej granicy miasta z Gminą Radziejowice z wyłączeniem ulicy Jana Kasprowicza na odcinku od ulicy Adama Mickiewicza do ulicy Mazowieckiej (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 22 października 2020r. poz.10602).

60. uchwała nr XL/362/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 czerwca 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: północną granicą i częścią działki ewidencyjnej o nr 8192, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8151, częścią działki ewidencyjnej o nr 8152, częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8191, częścią działki ewidencyjnej o nr 8191, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8242/17, częścią działki ewidencyjnej o nr 8243/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, częścią działki ewidencyjnej o nr 8246, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8247/19, 8248/31, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8249/1, 8250/1, 8251/8, 8252/1, 8253/1, 8269/1, 8270/1, 8271/1, 8272/13, częścią wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8272/13, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8288, północną i zachodnią granicą administracyjną miasta (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 13 lipca 2021r. poz. 6304).

61. uchwała nr XLIII/384/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 2132/4, 2132/5, 2132/3, południową i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/1, północną i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2194/70, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 2152/1, granicą dawnego rowu burzowego, ul. Miodową, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2380/2, ul. Kamienną, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2382/3, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 2382/2, ul. 1 Maja (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 19 października 2021r. poz. 8959).

62. uchwała nr XLIV/394/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 października 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8289, częścią działki ewidencyjnej o nr 8256, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 8273/3, północną granicą ul. Podmiejskiej, częścią zachodniej i południowej granicy działki ewidencyjnej o nr 5160, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 5148/1, 5155/1, częścią ul. Leona Waligóry, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 5157/6, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 5159, częścią ul. Wincentego Witosa, północną granicą administracyjną miasta (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 16 listopada 2021r. poz. 9773).

63. uchwała nr LIV/473/22 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2022r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/7, 6620/6, 6620/13, 6620/3, zachodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6620/15, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/16, 6620/17, 6620/18, 6620/12, wschodnią granicą administracyjną miasta, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6620/12, 6620/9, 6620/8, 6620/7 (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 20 maja 2022r. poz. 5753).

64. uchwała nr LV/476/22 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 19 maja 2022r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar ograniczony: częścią zachodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6570, częścią działki ewidencyjnej o nr 6604/4, częścią południowej granicy działki ewidencyjnej o nr 6604/4, granicami działki ewidencyjnej o nr 6604/5, wschodnią i północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6594, częścią działki ewidencyjnej o nr 6570 (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 6 czerwca 2022r. poz. 6238).

65. uchwała nr LXIII/544/22 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 listopada 2022r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/394/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 października 2021 r. (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 15 grudnia 2022 r. poz. 13744)

66. uchwała nr LXIX/599/23 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar złożony z działek ewidencyjnych o nr: 3574/1, 3574/3, 3574/4, 3573/9, 3573/10, 3573/11, 3573/12, 3595 (Dz. urz. woj. mazowieckiego z dnia 12 maja 2023 r. poz. 6015)

67. uchwała nr LXI/475/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 11 października 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą nr XXXVII/257/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 26 stycznia 2017r. – zmiana nadzorcza

68. uchwała nr XXVIII/243/20 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa

zatwierdzonego Uchwałą nr XIII/79/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 21 września 2015r. – zmiana tekstowa

69. uchwała nr XXX/259/20 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013r. – zmiana tekstowa

Zdecydowana większość planów dotyczy przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod usługi.

3.2 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W okresie, o którym mowa w rozdz. 2 wydano ogółem 294 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W niniejszej ocenie istotne są decyzje o warunkach zabudowy, które odnoszą się do realizacji nowych obiektów budowlanych kubaturowych, czy infrastruktury technicznej nieobejmującej sieci, realizowane, jako cel publiczny. Sieci infrastruktury technicznej realizowane, jako cel publiczny są na ogół inwestycjami podziemnymi, co bezpośrednio nie powoduje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jednak ich realizacja, wpływa pośrednio na strukturę przestrzenną obszaru miasta, ponieważ rozwój infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej) stymuluje rozwój zabudowy.

Wykaz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w okresie analizy (od 30 czerwca 2018 roku do 30 czerwca 2023 roku)

| Rok | Razem | Decyzje o warunkach zabudowy | Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego |
|----------------|--------------|-------------------------------------|--|
| 2018/ pół roku | 46 | 28 | 18 |
| 2019 | 68 | 44 | 24 |
| 2020 | 55 | 40 | 15 |
| 2021 | 65 | 54 | 11 |
| 2022 | 44 | 38 | 6 |

| | | | |
|----------------|------------|------------|-----------|
| 2023/ pół roku | 16 | 12 | 4 |
| Razem | 294 | 216 | 61 |

Z powyższego wykazu wynika, że najczęściej było decyzji o warunkach zabudowy, czyli przeważały decyzje dotyczące obiektów kubaturowych wpływających na przestrzeń miasta.

3.3 Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta powodowane ustaleniami

planów miejscowych i decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Obiekty budowlane z pewnymi wyjątkami mogą być realizowane w terenie w oparciu o prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę. Projekt budowlany powinien być zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stopień pokrycia miasta planami miejscowymi przekładają się na zmiany w strukturze przestrzennej miasta. Dla obszaru miasta obowiązują obecnie 69 planów miejscowych na powierzchni 880,0 ha, co stanowi 62% pokrycia obszaru miasta. Plany te były sporządzane na przestrzeni lat od 1996 roku do dnia niniejszej analizy. W wymienionym okresie, a szczególnie po 2003 roku, czyli po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 10 planów zostało przyjętych, jako zmiana dotychczas obowiązujących planów. W okresie analizowanym, czyli od 30 czerwca 2018 roku do 30 czerwca 2023 roku przyjęto 14 uchwał zatwierdzających plany miejscowe. Plany zatwierdzone w okresie analizowanym zajmują powierzchnię 140,0 ha. Zatwierdzenie 14 nowych planów spowodowało wzrost pokrycia obszaru miasta planami miejscowymi o 20%. W trakcie opracowania pozostaje 14 projektów planów miejscowych na powierzchni razem 151,05 ha (z czego 75,31 ha powierzchni, na której nie znajdują się żadne miejscowe plany), co po podjęciu uchwał zatwierdzających wymienione projekty planów spowoduje wzrost powierzchni planów ogółem o 2%. Przyjęcie planów będących w opracowaniu zwiększy do 70% pokrycie obszaru miasta planami. Wówczas bez planów pozostałyby tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużym stopniu skoncentrowania, tereny ogródków działkowych i lasu.

Zmiany w zagospodarowaniu obejmujące nowe realizacje odbywały się zarówno w oparciu o plany sporządzone wcześniej jak i plany podjęte w okresie analizowanym. W przypadku braku planu miejscowego podstawą zmiany sposobu zagospodarowania terenu, polegającej na budowie obiektu budowlanego, wykonaniu innych robót budowlanych oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części są decyzje o warunkach

zabudowy, zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku poz. 2399). Akty prawne z zakresu gospodarki przestrzennej nie stanowią, że ustalenia decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące rodzaju zabudowy oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania, wymagają zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie są sprzeczne z polityką określoną w studium. Liczba wydawanych decyzji nie jest znacząca, gdyż zmiany zagospodarowania przestrzennego miasta opierają się głównie na ustaleniach zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na duże pokrycie planami powierzchni Żyrardowa. Podstawą do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest kontynuacja funkcji, są więc one zgodne z ustaleniami dla danego terenu zawartymi w studium.

W okresie od sporządzenia ostatniej oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, czyli od 30 czerwca 2018 r. do momentu sporządzenia niniejszej oceny (30 czerwiec 2023r.), wydano 294 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przy czym w ubiegłym czteroleciu było 390 decyzji, a jeszcze w poprzednim 530 decyzji. W przypadku decyzji o warunkach zabudowy, zauważalny jest wyraźny spadek tych dokumentów wydanych dla obszaru miasta, ponieważ w analizowanym obszarze sporządzono 294 decyzji, w ubiegłym czteroleciu było ich 390. Zmniejszanie się udziału decyzji o warunkach zabudowy w kształtowaniu zmian w strukturze przestrzennej miasta wynika ze wzrostu pokrycia obszaru miasta planami miejscowymi.

Na analizowanym obszarze w okresie od 30.06.2018 r. do 30.06.2023 r. wydano 900 pozwoleń na budowę, najwięcej w roku 2019. Na ich podstawie realizowana jest zabudowa w przestrzeni miasta. Wyżej wymienione przedsięwzięcia realizowane są zgodnie z polityką przestrzenną Żyrardowa oraz zgodnie z przeznaczeniem danych obszarów miasta pod konkretne funkcje.

Wykaz pozwoleń na budowę wydanych w okresie analizy (od 30 czerwca 2018 roku do 30 czerwca 2023 roku)

| Rok | Liczba pozwoleń na budowę |
|-----------------|----------------------------------|
| 2018 (od 30.06) | 144 |
| 2019 | 220 |
| 2020 | 147 |
| 2021 | 192 |
| 2022 | 137 |
| 2023 (do 30.06) | 60 |
| Razem | 900 |

W analizowanym okresie czterech lat inwestycje powstawały w oparciu o plany miejscowe jak i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla przykładu budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Okrzei, budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Legionów Polskich, ul. Chabrowej realizowane są w oparciu o plan miejscowy. Jednak przy braku planu miejscowego z punktu widzenia prawnego tzn. występowania tzw. „dobrego sąsiedztwa” istnieje możliwość realizacji na terenie miasta inwestycji w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Z inwestycji istotnych dla zagospodarowania miasta Żyrardowa jak i celów społecznych należy wymienić przede wszystkim, budowę zieleni miejskiej w różnych częściach miasta w ramach projektu pt. ”Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez rozwój terenów zieleni w mieście Żyrardowie” – II etap oraz budowę ścieżek rowerowych i budowę parkingów przy kolei w ramach programu „Regionalny program operacyjny województwa mazowieckiego 2014 – 2020” etap II i III, Inne inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę budynków mieszkalnych, usługowych i towarzyszących im gospodarczych, garaży dotyczyły terenów zabudowy mieszkaniowej, które w studium znajdują się w granicach obszarów o kierunkach rozwoju: zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudowa usługową; zabudowa usługowa i mieszkaniowa z dopuszczeniem produkcyjnej. Wydane były decyzje dla realizacji obiektów budowlanych (hale, obiekty administracyjne) na terenie istniejących zakładów produkcyjnych, które w studium objęte są granicami obszarów o kierunku rozwoju produkcyjnym, magazynowym, składami. Tak więc wydane decyzje są zgodne z kierunkami rozwoju określonymi w studium.

4. Analiza przewidywanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i kierunkach rozwoju miasta – wnioski o sporządzenie / zmianę dokumentów planistycznych (planów miejscowych, studium) – aktualność dokumentów planistycznych z tytułu złożonych wniosków i polityki przestrzennej miasta.

Podstawą analizy w niniejszym zakresie są głównie wnioski złożone o sporządzenie/zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium. Zgodnie z art. 31 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

Przedmiotowa analiza pozwala na ocenę aktualności studium i planów miejscowych pod względem złożonych wniosków stanowiących o potrzebach mieszkańców miasta i inwestorów oraz potrzeb władz samorządowych w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. Wnioski o zmianę planu miejscowego składane są wówczas, jeżeli ustalenia planu obowiązującego dla danej działki budowlanej/terenu nie spełniają zamierzeń inwestora/właściciela działki budowlanej/terenu. Wnioski o sporządzenie planu składane są najczęściej wówczas, jeżeli dla terenu nie obowiązuje plan miejscowy, a inwestor/właściciel działki budowlanej/terenu, nie może zrealizować swych zamierzeń inwestycyjnych w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uwzględnienie złożonych wniosków wpływa docelowo na zmianę w zagospodarowaniu terenu, a jeżeli wnioski skutkują potrzebą zmiany studium miasta, docelowo wpływają na zmianę kierunków rozwoju przestrzennego miasta. Tak więc na aktualność studium wpływają wnioski złożone przez mieszkańców, inwestorów, którzy zamierzają podjąć działalność inwestycyjną na terenie miasta, a ich zamierzenie inwestycyjne jest sprzeczne z kierunkami rozwoju określonymi w studium. Najpierw badana jest zgodność inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak zgodności z przeznaczeniem w planie skutkuje potrzebą zmiany planu. Natomiast podjęcie uchwały o zmianie planu pod kątem planowanej inwestycji jest możliwe wówczas, jeżeli ustalenia planu nie będą naruszały ustaleń studium, czyli będą zgodne z polityką określoną w studium dla terenu, na którym będzie realizowana inwestycja. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium – tak stanowi art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak tej zgodności skutkuje potrzebą zmiany studium w tym zakresie, pod warunkiem, że wszelkie uwarunkowania wpływające na możliwość

realizacji inwestycji będą korzystne w tym np. polityka miasta czy uwarunkowania środowiskowe.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia / zmiany planu przeprowadzana jest analiza w zakresie zgodności przewidywanych rozwiązań planistycznych w planach miejscowych z ustaleniami studium.

W miejskim rejestrze wniosków o sporządzenie/zmianę planu miejscowego oraz zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania nie znajduje się żaden wniosek dotyczący zmiany. Wobec powyższego należy uznać, że studium miasta oraz obowiązujące plany miejscowe są obecnie aktualne w zakresie potrzeb mieszkańców miasta Żyrardowa, czy podmiotów gospodarczych działających na terenie miasta.

Aktualna polityka przestrzenna samorządu gminnego (miasta) w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej w większości obszaru miasta jest spójna z kierunkami rozwoju miasta ustalonymi w studium. Miasto Żyrardów z racji dużego stopnia zurbanizowania dysponuje skromną ofertą terenową pod rozwój działalności gospodarczej w zakresie produkcji, składów, magazynów, w związku z czym wskazane jest przeanalizowanie możliwości uruchomienia na ten cel terenu pomiędzy ul. Czystą a granicami gminy Wiskitki, który w studium obowiązującym posiada mieszkaniowy kierunek rozwoju. Sporządzony dla tego terenu plan miejscowy, aktualnie w przedmiotowej części nie został zrealizowany zgodnie z jego ustaleniami. Za zmianą kierunku rozwoju dla tego obszaru przemawia dobra dostępność komunikacyjna, a przede wszystkim sąsiedztwo Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej (oczyszczalnia ścieków), Zakładu Geotermii jak również zrealizowana w sąsiedztwie zabudowa magazynowo-produkcyjna na powierzchni około 5,0 ha (dawne polećka oczyszczalni ścieków). Podkreślić jednak trzeba, że teren ten w studium z 1999 roku posiadał przemysłowy kierunek rozwoju, jednak na etapie sporządzania II edycji studium właściciele części nieruchomości wnioskowali o wprowadzenie w tym terenie mieszkaniowego kierunku rozwoju. Drugim obszarem wskazanym do przeanalizowania pod kątem zmiany kierunku rozwoju jest teren po północnej stronie ul. Farbiarskiej - teren dawnego basenu odkrytego. Obecnie w studium jest to teren zabudowy usługowej i zieleni, a z racji korzystnej struktury mieszkaniowej tej części miasta, wskazane byłoby dopuszczenie w tym terenie funkcji mieszkaniowej, szczególnie że od czasu sporządzenia dla tego terenu planu miejscowego (2005 rok), nie ma zainteresowania w kwestii realizacji samej funkcji usługowej. Teren toru kolarskiego w studium posiada usługowy kierunek rozwoju, jednak

celowym byłoby zawężenie funkcji usługowej tylko na rzecz mieszkańców miasta w sferze kulturalno-rekreacyjnej lub mieszkaniowej. Powyższe wskazuje na potrzebę zmiany studium, celem korekty polityki przestrzennej miasta w nim określonej, jednakże nie oznacza to, że nie może ono dalej funkcjonować i wymaga natychmiastowej zmiany.

Dla obszaru miasta zostały podjęte następujące uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych:

1. Uchwała Nr XXXVI/320/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/184/12 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 czerwca 2012 r. – prace nad planem zaniechane.
2. Uchwała Nr XXXVI/319/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/322/05 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 8 grudnia 2005 r. – plan zatwierdzony na listopadowej sesji, rozstrzygnięcie nadzorcze, prace nad planem zaniechane.
3. Uchwała Nr LI/380/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Wypoczynkową, zachodnimi granicami działek ewidencyjnych o nr: 1785, 1790, 1789, 1788, 1787, 1813, ul. Edmunda Orlika, ul. Szarych Szeregów, ul. Księdza Ottona Wittenberga, ul. Bolesława Limanowskiego, północną i wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 3446, ul. Franklina Roosevelta, ul. 11 Listopada, ul. Mostową – plan do zatwierdzenia na sesji.
4. Uchwała Nr XXXVI/318/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 11 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną i wschodnią granicą administracyjną miasta, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8242/17, 8243/9, częścią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/10, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8245/12, częścią działki ewidencyjnej o nr 8245/15, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8330/4, 8330/5, 8330/6, 8330/7, 8330/8, wschodnią granicą ul. Wincentego Witosa, częścią ul. Północnej, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8189, 8187, 8186, 8185, 8183, 8182, 8181, 8180, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8178/2, częścią działek ewidencyjnych o nr: 8178/2, 8177, 8176,

- 8175, 8174, 8173, 8335, 8170, wschodnią granicą ul. Wincentego – etap tworzenia projektu.
5. Uchwała Nr XXXVIII/333/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego działkę ewidencyjną o nr 3491/2 – plan do zatwierdzenia na sesji.
 6. Uchwała Nr XXXVIII/330/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego działkę ewidencyjną o nr 1641 – plan wysłany do uzgodnień i opinii.
 7. Uchwała Nr XXXVIII/331/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ulicą Mikołaja Kopernika, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6528, ulicą Joachima Lelewela, ulicą Zieloną, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 6572/6, 6673/8, 6672/6, 6670/1, 6660/1, 6661/15, 6661/11, 6662/14, częścią działek ewidencyjnych o nr: 6663, 6664, 6665, fragmentem wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 6665, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6673/9, południową granicą działki ewidencyjnej o nr 6572/4, wschodnią granicą ulicy Mikołaja Kopernika, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6570 – plan przygotowany do zatwierdzenia.
 8. Uchwała Nr XXXVIII/334/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8273/3, wschodnią i południową granicą działki ewidencyjnej o nr 8274/1, południowymi granicami działek ewidencyjnych o nr: 8114/11, 8222, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8328, fragmentem i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 2727/2, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 8221/3, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8220/3, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, częścią zachodniej i północnej oraz wschodniej granicy działki ewidencyjnej o nr 8241, fragmentem północnej granicy działki ewidencyjnej o nr 8221/5, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8240/7, północnymi granicami działek ewidencyjnych o nr 8221/7, 8114/10, 8273/1, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 8272/12 – plan do wyłożenia do publicznego wglądu.

9. Uchwała nr XXXVII/252/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Adama Mickiewicza, terenem PKP, ul. Towarową, ul. Jaktorowską, ul. Joachima Lelewela, ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, ul. Mazowiecką, ul. Jaktorowską oraz obszar ograniczony: ul. Wawelską, terenem PKP, zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6200, ul. Jaktorowską – plan po dyskusji publicznej.
10. Uchwała nr XLV/313/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: ul. Środkową, ul. Jedności Robotniczej, ul. Stefana Jodłowskiego, wschodnią granicą ul. Zacisznej, ul. Henryka Holca, północną i zachodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 5010/8, wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 5010/9, południowo-zachodnią granicą ul. Zbigniewa Stanlika, ul. Ireny Przybysz, północno-zachodnią granicą terenu cmentarza, północno-zachodnią granicą ul. Władysława Choińskiego – prace nad planem zaniechane.
11. Uchwała nr LXIII/548/22 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego działkę ewidencyjną o nr 2593/1 – etap tworzenia projektu.
12. Uchwała nr XLIII/546/22 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: wschodnią granicą działki ewidencyjnej o nr 6762, północną granicą działki ewidencyjnej o nr 6764, fragmentem wschodniej granicy administracyjnej miasta Żyrardowa, częścią zachodniej granicy ulicy Chmielnej, fragmentem południowej granicy ulicy Olszowej, fragmentem wschodniej granicy ulicy Poprzecznej, fragmentem północnej granicy ulicy Jaśminowej, częścią zachodniej granicy ulicy Topolowej, częścią południowej granicy ulicy Olszowej – etap tworzenia projektu.
13. Uchwała nr LXIII/547/22 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, obejmującego obszar ograniczony: północną granicą ul. Jana Kasprowicza, fragmentami działek ewidencyjnych o nr: 6648/18, 6659/6, 6671/9, częścią działki ewidencyjnej o nr 6670/10, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6660/16, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6661/20, 6661/14, 6662/1 6663, 6664, 6665,

częścią południowej granicy działki ewidencyjnej o nr: 6665, częściami działek ewidencyjnych o nr: 6665, 6664, 6663, wschodnimi granicami ulicy Królewskiej i ulicy Zielonej, fragmentem działki ewidencyjnej o nr 6371 – etap tworzenia projektu.

14. Uchwała nr XXXVIII/335/21 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/278/13 Rady miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013 r. – etap tworzenia projektu.

Rozwiązania przewidywane w planach, dla których sporządzenia podjęto powyższe uchwały nie będą naruszały ustaleń studium.

Uchwały zostały podjęte celem realizacji kierunków rozwoju i polityki przestrzennej zawartej w studium.

5. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa z przepisami prawa.

Ocenie aktualności poddano studium obowiązujące - *uchwała nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 roku.*

Aktualność studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – stan prawny na dzień 30 czerwca 2023 roku.

| Symbol przepisu | Wymagana przepisami zawartość studium | Ocena aktualności studium miasta |
|----------------------------|---|---|
| <u>Art.9 ust.2</u> | studium zawiera część tekstową i graficzną oraz uwzględnia ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, oraz strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy. | aktualne – wymogi spełnione |
| <u>Art.10 ust.1</u> | W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: | |
| pkt 1 | dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |
| pkt 2 | stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |

| | | |
|--------|--|--|
| pkt 2a | diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |
| pkt 3 | stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |
| pkt 4 | stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | aktualne – uwarunkowania uwzględnione, poza dobrami kultury współczesnej, ponieważ na terenie miasta nie występują obiekty, które można uznać za dobro kultury współczesnej |
| pkt 4a | rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych | aktualne – obecnie brak audytu krajobrazowego dla woj. mazowieckiego, ani plan województwa mazowieckiego nie wyznacza krajobrazów priorytetowych, (na dzień przyjęcia studium przepis nie obowiązywał) |
| pkt 5 | warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |

| | | |
|--------|--|---|
| pkt 6 | zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |
| pkt 7 | potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności: | aktualne – uwarunkowania praktycznie uwzględnione, pomimo, że na dzień |
| lit. a | analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, | przyjęcia studium przepisy |
| lit. b | prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, | lit. a ÷ d nie obowiązywały to uwarunkowania przepisów z liter a ÷ c zostały uwzględnione |
| lit. c | możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, | o przepis wówczas obowiązujący tj. „ <i>potrzeby i możliwości rozwoju gminy</i> ”, studium nie |
| lit. d | bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; | zawiera tylko uwarunkowań wynikających z lit. d., jednak przepis prawa nie nakazuje dostosowania studiów obowiązujących do tego przepisu. |
| pkt 8 | stanu prawnego gruntów | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |
| pkt 9 | występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |
| pkt 10 | występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych | aktualne – przedmiotowe obszary nie występują, |
| pkt 11 | występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla | aktualne – przedmiotowe uwarunkowania w obszarze miasta nie występują, |
| pkt 12 | występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych | aktualne – uwarunkowania nie występują |

| | | |
|---|--|--|
| pkt 13 | stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |
| pkt 14 | zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych | aktualne – uwarunkowania uwzględnione |
| pkt 15 | wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej | aktualne - zagrożenie powodziowe na terenie miasta praktycznie zamyka się w granicach koryta rzeki Pisi Gągoliny, tylko w rejonie ul. Opolskiej teren jest nieco większy i zawiera się w zieleni miejskiej, jednak podkreślenia wymaga, że teren ten został wyznaczony przed regulacją koryta rzeki. |
| <u>Art. 10</u> <u>ust. 2</u> | <u>W studium określa się w szczególności:</u> | |
| pkt 1 lit. a | uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust.1 pkt 7 lit.d: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, | aktualne – z zastrzeżeniem, że przy określaniu wymogów wynikających z lit a nie uwzględniono bilansu terenów, o których mowa w ust.1 pkt 7 lit. d, (wymóg wprowadzony po przyjęciu studium,) a |

| | | |
|--------|--|--|
| lit. b | kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, | przepis prawa nie nakazuje dostosowania studiów obowiązujących do tego wymogu, a audytu krajobrazowego obecnie brak, aktualne – wymogi określone, |
| pkt 3 | obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; | aktualne – wymogi określone w zakresie zasad ochrony podstawowych elementów środowiska (zasobów) w tym krajobrazu, pozostała problematyka nie występuje na terenie miasta. |
| pkt 4 | obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; | aktualne – wymogi określone poza dobrami kultury współczesnej, których na terenie miasta nie zidentyfikowano. |
| pkt 5 | kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; | aktualne – wymogi określone |
| pkt 6 | obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; | aktualne – wymogi określone |
| pkt 7 | obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa; | aktualne – wymogi uwzględnione w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej natomiast brak dla terenu miasta programów, o których mowa w art. 48 |

| | | ust.1 |
|--------|--|---|
| pkt 8 | obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; | aktualne – wymogi określone tylko w zakresie przestrzeni publicznej, pozostała problematyka nie występuje na terenie miasta |
| pkt 9 | obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; | aktualne – problematyka nie występuje na terenie miasta, |
| pkt 10 | kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; | aktualne – wymogi określone tylko w stosunku do gospodarki leśnej, przestrzeń rolnicza w sensie gospodarki rolnej nie występuje w granicach miasta |
| pkt 11 | obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych | aktualne – obszary zagrożenia powodzią praktycznie zamykają się w granicach koryta rzeki Pisi Gągoliny, tylko w rejonie ul. Opolskiej obszar jest nieco większy i zawiera się w zieleni miejskiej, jednak podkreślenia wymaga, że obszar ten został wyznaczony przed regulacją koryta rzeki i jest nieaktualny. |

| | | |
|---------|---|--|
| pkt 12 | obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny | aktualne – problematyka nie występuje na terenie miasta, |
| pkt 13 | obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120); | aktualne – problematyka nie występuje na terenie miasta, |
| pkt 14 | obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; | aktualne – problematyka nie została zidentyfikowana, w gminnym programie rewitalizacji, nie określono tego typu obszarów, |
| pkt 14a | obszary zdegradowane; | W gminnym programie rewitalizacji wyznaczony został obszar zdegradowany (także jako obszar rewitalizacji) i w tym zakresie studium jest nieaktualne. |
| pkt 15 | granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania ©Kancelaria Sejmu s. 14/72 2023-01-12 przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa; | aktualne – problematyka w zakresie stref ochronnych nie występuje, |
| ust. 2a | jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię odnawialnych źródeł energii o mocy | aktualne – studium nie wyznacza takich obszarów, ponieważ polityka przestrzenne miasta nie |

| | | |
|---------------------------|--|---|
| <p>pkt 1</p> <p>pkt 2</p> | <p>przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne; urządzeń innych niż wolnostojące.</p> | <p>przewiduje na terenie miasta instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW</p> |
| <p>ust. 3a</p> | <p>Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.</p> | <p>aktualne – studium wyznacza dwa obszary rozmieszczenia takich obiektów, ponieważ na dzień sporządzania studium taka była polityka miasta, obecnie przy ewentualnej zmianie studium, wskazane jest przeanalizowanie zasadności wyznaczania takich obszarów.</p> |

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku, w stosunku do studium wprowadza wymóg dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę art. 10 ust. 5 wg. zasad określonych w pkt 1 – 6, oraz wymóg brania pod uwagę perspektywy nie dłuższej niż 30 lat i niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż 30% - art.10 ust. 7 ustawy o p.z.p. Powiązane z tym zagadnieniem są również art. 10 ust. 1 pkt 8 i art. 10 ust. 2 pkt 1, o których mowa w tabeli. Biorąc pod uwagę duży stopień zurbanizowania centralnej części miasta i nieduże powierzchniowo obrzeża miasta bez zabudowy, czyli ograniczone

możliwości przestrzenne rozwoju miasta, które swą politykę mieszkaniową opiera również na funkcji sypialni dla aglomeracji warszawskiej, można stwierdzić, że brak takowego bilansu nie wpływa na nieaktualność studium. Wobec tego nie zachodzi również potrzeba przeprowadzenia bardziej szczegółowej analizy pod tym względem, celem oceny aktualności studium.

W związku z powyższą analizą stwierdza się, że studium pod względem wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktualne. Zmiany do tej ustawy wprowadzone w okresie od przyjęcia studium do niniejszej analizy nie wpływają na utratę aktualności studium. Podstawą do takiego stwierdzenia jest brak w przepisach obowiązujących nakazu dostosowania studiów obowiązujących do zmienionych przepisów, co między innymi wykazano w powyższej tabeli.

Aktualność studium z innymi przepisami prawa oraz z innymi dokumentami, w tym nadrzędnymi – stan prawny na dzień 30 czerwca 2023 roku.

Zmiana ustawy Prawo geologiczne i górnicze, przyjęta w okresie obowiązywania studium, wprowadziła wymóg wykazania w treści studium udokumentowanych złóż zasobów naturalnych, udokumentowanych ujęć wód podziemnych, a w sytuacji udokumentowania nowych zasobów złóż surowców naturalnych konieczność zmiany studium w tym zakresie. W obszarze miasta nie występują udokumentowane zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane złoża surowców naturalnych, jak również wyznaczone obszary i tereny górnicze. Dlatego w kontekście wymagań wprowadzonych wymienioną ustawą oceniane studium jest aktualne.

Wymogi innych ustaw około przestrzennych, które mają wpływ na treść studium jak np. Prawo wodne, Prawo ochrony środowiska, O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, O ochronie przyrody, O odpadach, Prawo budowlane, zgodnie z wymogiem prawnym zostały uwzględnione w obowiązującym studium, natomiast zmiany do tych ustaw, wprowadzone w okresie obowiązywania studium, nie przekładają się na dezaktualizację studium i nie wymagają jego zmiany w tym zakresie.

28 stycznia 2021 r. miasto Żyrardów uchwałą nr XXXIV/289/21 z dnia 28 stycznia 2021 r. przyjęło *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do roku 2030*. W programie tym wyznaczono obszar zdegradowany stanowiący jednocześnie obszar rewitalizacji. Wobec tego należałoby zaktualizować Studium.

Wobec powyższego stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, jest aktualne w zakresie zgodności z przepisami prawa, które bezpośrednio przekładają się na zawartość (treść) studium. Pod względem wymagań ustawy o rewitalizacji, która pośrednio przekłada się na aktualność Studium, należy w nim określić obszar rewitalizacji.

Przyjęty na szczeblu krajowym podział statystyczny województwa mazowieckiego, wydzielił podregion żyrardowski obejmujący powiat sochaczewski, żyrardowski i grójecki, gdzie miasto Żyrardów jest ośrodkiem wiodącym. Ponadto podlega zmianie plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, który wymieniony podział uwzględnia. Dokumenty te w pewnym sensie mogą mieć wpływ na treść studium.

6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6.1. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa.

Aktualność obowiązujących na terenie miasta planów miejscowych (wg. wykazu w rozdz. 3.1.) z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – stan prawny na dzień 30 czerwiec 2023 rok.

| Symbol przepisu | Wymagana przepisami zawartość planu miejscowego | Ocena aktualności planów miejscowych wymienionych w rozdz. 3.1. |
|--|---|--|
| <u>art. 15</u> <u>ust.1</u> | <u>Wymogi dotyczące części tekstowej planu w tym uzasadnienia.</u> Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności : | aktualne – w zakresie części graficznej i tekstowej oraz zgodnie z zapisami studium i przepisami odrębnymi. |
| pkt 1 | sposób realizacji wymogów | - plany przyjęte przed 17 listopada |

| | | |
|---|--|---|
| pkt 2 | wynikających z art. 1 ust. 2-4 zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania; | 2015 roku czyli plany z poz. 1 ÷ 47 (rozd. 3.1.) w swych uzasadnieniach nie zawierają wymogów określonych w przepisach pkt 1 ÷ 3, ponieważ wówczas wymogi te nie obowiązywały - jednak można uznać, że w tym zakresie są <i>aktualne</i> , |
| pkt 3 | wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. | ponieważ ustawa tzw. „rewitalizacyjna” wprowadzająca te przepisy nie nakazywała doprowadzenia do zgodności z nimi uzasadnień planów obowiązujących, - pozostałe plany są <i>aktualne</i> – uzasadnienia planów uwzględniają wymogi w tym zakresie |
| <u>Art. 15</u> <u>ust. 2</u> | <u>W planie określa się obowiązkowo:</u> | |
| pkt 1 | Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; | <i>aktualne</i> - wymogi spełnione. |
| pkt 2 | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; | <i>aktualne</i> - wymogi spełnione |
| pkt 3 | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; | <i>aktualne</i> - wymogi spełnione |
| pkt 3a | zasady kształtowania krajobrazu | - plany z poz. 1÷ 51 i 53 (rozd. 3.1.), które zostały sporządzone na podstawie uchwał o przystąpieniu przyjętych przed 10.09.2015 r. nie posiadają ustaleń w tym zakresie ponieważ wówczas przepis ten nie |

| | | |
|-------|--|--|
| | | <p>obowiązywał - jednak można uznać, że w tym zakresie są aktualne, ponieważ ustawa tzw. „krajobrazowa” wprowadzająca ten przepis nie nakazywała doprowadzenia do zgodności z nim planów obowiązujących,</p> <p>- plany z poz. 52, 54-66 (rozdz. 3.1.) są aktualne – ustalenia planów odnoszą się do tego wymogu,</p> |
| pkt 4 | <p>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;</p> | <p>aktualne – ustalenia planów odnoszą się do tej problematyki, poza zagadnieniem krajobrazów kulturowych (dot. planów z poz. 1÷51 i 53 - rozdz. 3.1.), ponieważ przepis został wprowadzony później, jednak na terenie miasta nie występują krajobrazy kulturowe, ponadto ustawa wprowadzająca ten przepis nie nakazywała doprowadzenia do zgodności z nim planów obowiązujących,</p> |
| pkt 5 | <p>wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;</p> | <p>aktualne – w granicach planów obowiązujących nie występują obszary spełniające wymogi przestrzeni publicznej, ani nie występuje obszar przestrzeni publicznej wyznaczony w studium</p> |
| pkt 6 | <p>zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do</p> | <p>planów z poz. 1÷34 (rozdz. 3.1.), nie zawierają ustaleń odnoszących się do maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, miejsc przeznaczonych na parkowanie</p> |

| | | |
|--------------|--|--|
| | <p>powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;</p> | <p>pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a plany z poz. 35 ÷ 46 i z poz. 51 nie zawierają ustaleń odnoszących się do maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, ponieważ na etapie ich sporządz. (podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządz. planu), przepisy te nie obowiązywały - jednak można uznać, że w tym zakresie są aktualne, gdyż ustawy zm. u.p.z.p. a wprowadzające te przepisy (obowiązujące od 15.07.2010 r. i od 20.10.2010r.) nie nakazywały doprowadzenia do zgodności z nimi planów obowiązujących pozostałe plany aktualne – ustalenia odnoszą się do przedmiotowych wymogów,</p> |
| <p>pkt 7</p> | <p>granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;</p> | <p>aktualne – plany w swych ustaleniach uwzględniają wymienioną problematykę w zakresie w jakim występuje ona na terenie miasta tzn. uwzględniają ochronę obiektów i terenów na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a plan z poz. 55 (rozd. 3.1.) uwzględnia obszar szczególnego zagrożenia powodzią; w granicach pozostałych planów problematyka ta nie występuje, natomiast żaden plan nie odnosił się do krajobrazów</p> |

| | | |
|--------|---|--|
| | | <p>priorytetowych, ponieważ przepis ten został wprowadzony zmianą u.p.z.p., która weszła w życie 10 września 2015r., która nie nakazywała doprowadzenia do zgodności z nim planów obowiązujących, a ponadto dotychczas nie opracowano audytu krajobrazowego, ani plan województwa nie wyznacza krajobrazów priorytetowych,</p> |
| pkt 8 | <p>szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;</p> | <p>aktualne – wszystkie plany ustalają wymóg tego przepisu, oprócz planów z poz. 1 ÷ 17 (rozdz. 3.1.1) sporządzonych w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, która wymogu tego nie wprowadzała, a nowa ustawa zachowywała plany sporządzone w trybie poprzedniej ustawy, bez nakazu ich dostosowania do tego przepisu, tak więc i te plany można uznać za aktualne,</p> |
| pkt 9 | <p>szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;</p> | <p>aktualne – w granicach planów, w których istotne było zastosowanie tego przepisu znajdują się stosowne ustalenia</p> |
| pkt 10 | <p>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</p> | <p>aktualne – ustalenia planów odnoszą się do tej problematyki.</p> |
| pkt 11 | <p>sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;</p> | <p>aktualne – wszystkie plany ustalają wymóg tego przepisu, oprócz planów z poz. 1 ÷ 17 (rozdz. 3.1.1) sporządzonych w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | | która wymogu tego nie wprowadzała, a nowa ustawa zachowywała plany sporządzone w trybie poprzedniej ustawy, bez nakazu ich dostosowania do tego przepisu, tak więc i te plany można uznać za aktualne, |
| pkt 12 | stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. | aktualne – wszystkie plany ustalają wymóg tego przepisu, oprócz z poz. 1 ÷ 17 (rozdz. 3.1.1) sporządzonych w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, która wymogu tego nie wprowadzała, a nowa ustawa zachowywała plany sporządzone w trybie poprzedniej ustawy, bez nakazu ich dostosowania do tego przepisu, tak więc i te plany można uznać za aktualne. |
| <u>Art. 15</u> <u>ust. 3</u> | <u>W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:</u> | |
| pkt 1 | granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; | aktualne – w granicach planów nie zachodziła potrzeba wyznaczenia granic przedmiotowych obszarów |
| pkt 2 | granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; | aktualne – w granicach planów, na dzień ich sporządzania, nie zachodziła potrzeba wyznaczenia granic przedmiotowych obszarów |
| pkt 3 | granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji; | aktualne – w granicach planów, na dzień ich sporządzania, nie zachodziła potrzeba wyznaczenia granic przedmiotowych obszarów, |

| | | |
|--------|--|--|
| pkt 3a | granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust.2 a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; | aktualne – aktualnie zgodnie z polityką miasta, w tym określoną w studium nie ma zapotrzebowania na tego typu urządzenia. |
| pkt 4 | granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust 3a; | aktualne – w granicach planów, poza planem z poz. 43, zgodnie ze studium nie zawierały się obszary wskazane dla realizacji tego typu obiektów, natomiast studium wskazywało obszar dawnych zakładów lnianych (teren przy kominie), który objęty był planem z poz. 43, pod realizację tego typu obiektów, jednak na etapie planu odstąpiono od realizacji tego typu obiektów, na co studium zezwalało. |
| pkt 4a | granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; | aktualne – wyznaczone w planach tereny pod: drogi publiczne, zabudowę usługową – są terenami dla realizacji inwestycji celu publicznego, ponadto plany w swych ustaleniach nie wykluczają możliwości realizacji takowych inwestycji, natomiast plany z poz. 53 ÷ 65 (rozd. 3.1.1) odnoszą się szczegółowo do terenów możliwego rozmieszczenia przedmiotowych inwestycji. |
| pkt 4b | granice terenów inwestycji celu | aktualne – z przedmiotowych |

| | | |
|-------|--|---|
| | <p>publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;</p> | <p>inwestycji uwzględnione są istniejące: drogi powiatowe, droga wojewódzka, sieci przesyłowe telekomunikacyjne, linie elektroenergetyczne 110 kV i 15 kV, na odcinkach objętych granicami planów, natomiast plan z poz. 55 (rozdz. 3.1.1) odnosi się szczegółowo do terenu celu publicznego – drogi wojewódzkiej, aktualnie brak potrzeb w zakresie nowych inwestycji.</p> |
| pkt 5 | <p>granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;</p> | <p><i>aktualne</i> – w granicach planów, na dzień ich sporządzania, miasto nie przewidywało takich terenów.</p> |
| pkt 6 | <p>granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;</p> | <p><i>aktualne</i> – w granicach planów jak również miasta nie występuje przedmiotowa problematyka.</p> |
| pkt 7 | <p>granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;</p> | <p><i>aktualne</i> – granicami planów nie zostały objęte tereny zamknięte, którymi na terenie miasta są tereny kolejowe, a dla tych terenów nie</p> |

| | | |
|----------------|--|--|
| | | wyznaczono stref ochronnych. |
| pkt 8 | sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; | <i>aktualne</i> – wszystkie plany ustalały nieprzekraczalną linię zabudowy określając tym samym sytuowanie budynków w stosunku do dróg publicznych, czy innych terenów w miarę potrzeb, natomiast ustalenia planów obejmujące obszary zabytkowe określały kolorystykę obiektów budowlanych czy pokrycia dachów, gdyż w pozostałych planach nie zachodziła potrzeba wprowadzania tego typu ustaleń. |
| pkt 10 | minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych | <i>aktualne</i> – część planów ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej w zależności od lokalnych uwarunkowań i potrzeb. |
| Art. 16 | <u>Wymóg dotyczący części graficznej planu.</u> Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub | <i>aktualne</i> – plany obowiązujące dla obszaru miasta były sporządzane w skali 1 : 1000, 1 : 2000 na mapach zasadniczych. |

| | | |
|--|--|--|
| | wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000. | |
|--|--|--|

Z przeprowadzonej oceny wynika, że wszystkie plany obowiązujące dla obszaru miasta Żyrardowa są aktualne pod kątem wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla obszaru miasta Żyrardowa obowiązuje 17 planów miejscowych z poz. 1 ÷ 17 (rozdz. 3.1.1) sporządzonych pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku. Art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (która zastąpiła wymienioną ustawę) zachowuje w mocy plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 roku. Oznacza to, że ustawodawca zakłada funkcjonowanie planów sporządzonych w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, pomimo że plany te nie zawierają ustaleń wymaganych nową ustawą. Z powyższej analizy wynika, że problematyka wymagana nową ustawą albo nie występuje na terenie miasta albo została określona w planach sporządzonych w trybie poprzedniej ustawy w nieco innym brzmieniu, ponieważ w okresie sporządzania planu zaistniała taka potrzeba niezależnie od wymogu ustawowego. Pozostałe plany sporządzone były w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta od dnia wejścia w życie uległa zmianom, dlatego na dzień niniejszej analizy (30 czerwiec 2023 rok) treść planów obowiązujących dla obszaru miasta, pod względem wymagań art. 15 ust. 1 u.o p.z.p., jest różna (co wykazano w powyższej tabeli) i jest to podobna sytuacja jak w przypadku planów sporządzonych pod rządami poprzedniej ustawy. Ustawy wprowadzające zmiany do ustawy o.p.z.p. nie nakładają obowiązku dostosowania planów już obowiązujących do wymogów tych zmian. Ustalenia planów nie pozostają w sprzeczności z przepisami u.p.z.p., ani też przepisy te nie uniemożliwiają ich realizacji. Zapisy planów umożliwiają realizację zagospodarowania terenów, które obejmują.

Formę i treść ustaleń miejscowych planów określa art. 15 ust. 2 i 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 3, 4, 6, 7 i 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. 2021 poz. 2404/ a wcześniej Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587 z 2003 roku). Rozporządzenie obowiązuje dla planów podjętych od 24

grudnia 2021 r., dlatego wszystkie plany poz. 18 ÷ 69 (rozdz. 3.1.1) spełniają wymogi poprzedniego rozporządzenia, tj. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. Nr 80 poz. 717/.

Plany miejscowe są w pełni aktualne, mogą dalej funkcjonować i stanowić podstawę realizacji zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa. Pomimo braku niektórych wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy w starszych planach, możliwe jest kształtowanie nowej zabudowy. Ustawa nie nakazuje uzupełnienia nowych parametrów we wcześniej uchwalonych planach, a więc są one aktami nadal obowiązującymi.

Aktualność obowiązujących na terenie miasta planów miejscowych (wg. rozdz. 3.1.) z innymi przepisami - stan prawny na dzień 30 czerwiec 2023 rok.

| Lp. | Ustawa | Aktualność planów miejscowych |
|-----|---|---|
| 1 | Ustawa prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku (<i>j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm. - art. 71, 72 i 73</i>) | aktualne - potrzeby ochrony środowiska wynikające z ustawy są uwzględniane w planach miejscowych m.in. w rozdziale odnoszącym się do ochrony środowiska, w zasadach funkcjonowania i wymogów dotyczących infrastruktury technicznej. |
| 2. | Ustawa prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 roku (<i>j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm. - art. 95</i>) | aktualne – problematyka wymagana ustawą nie występuje na terenie miasta |
| 3. | Ustawa prawo wodne dnia 20 lipca 2017 roku (<i>j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.</i>) – art. 166, 326 | aktualne – plany, w granicach których występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych odnoszą się swymi ustaleniami do tej problematyki, a plan z poz. 55 (rozdz. 3.1.1) uwzględnia tereny szczególnego zagrożenia powodzią. |
| 4. | Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (<i>j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) art.3 w związku z art.</i> | aktualne – podstawowe cele ochrony spełnione, natomiast w granicach miasta występują tylko pomniki przyrody i na |

| | | |
|----|---|--|
| | 2 | <p>fragmencie obszar chronionego krajobrazu, planami chronione są pomniki przyrody (jeżeli występują w ich granicach), zaś teren objęty granicami obszaru chronionego krajobrazu (las) nie posiada planu.</p> |
| 5. | <p>Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (<i>j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 840</i>) – art. 16, 18, 19.</p> | <p>aktualne – plany, w granicach których występują obszary zabytkowe i obiekty zabytkowe odnoszą się swymi ustaleniami do tej problematyki</p> |
| 6. | <p>Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (<i>j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.</i>) art. 46</p> | <p>aktualne – plany miejscowe sporządzane po dniu wejścia w życie tej ustawy czyli plany z poz. 31 ÷ 66 (rozdz. 3.1.1) poddawane są procedurze zgodnie z tą ustawą, w planach wprowadzane są ograniczenia w zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które określa ta ustawa i przepisy wykonawcze do niej, natomiast ustawa nie nakazuje w stosunku do planów obowiązujących uchwalonych przed dniem wejścia jej w życie dostosowywania ich do jej wymogów, czyli można uznać je za aktualne.</p> |
| 7. | <p>Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 roku (<i>j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 884 ze zm.</i>) – w myśl tej ustawy plany miejscowe nie mogą stanowić zakazów, a przyjęte rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizacji</p> | <p>aktualne – plany miejscowe sporządzane po wejściu w życie tej ustawy czyli plany z poz. 35 ÷ 66 (rozdz. 3.1.1) uwzględniają wymogi tej ustawy, natomiast plany przyjęte przed wejściem jej w życie nie stanowią o ograniczeniach odnośnie lokalizacji</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | w terenach inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. | przedmiotowych obiektów. Jedynie plan z poz. 34 (rozdz. 3.1.1) , który wprost zakazywał realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej, objęty jest uchwałą o zmianie planu. |
| 8. | Ustawa o Centralnym Porcie Komunikacyjnym z dnia 10 maja 2018 r. (<i>tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1089 ze zm.</i>) oraz Rozporządzenie ministra funduszy i polityki regionalnej z dnia 12 maja 2023 r. w sprawie obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego (<i>Dz.U. z 2023 r. poz. 992</i>). | <i>aktualne</i> – miasto Żyrardów stanowi obszar otoczenia CPK, a co za tym idzie wymagane są uzgodnienia z ww. jednostką w zakresie opracowywania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego a także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego. |

Powyższa analiza wykazuje zgodność obowiązujących na terenie miasta planów miejscowych z innymi przepisami prawa mającymi wpływ na treść planów miejscowych oraz że nie zaistniały nowe okoliczności prawne, które wymagałyby zmiany planów.

6.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Plany miejscowe obowiązujące dla obszaru miasta nie kolidują z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjętego przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 roku. Istniejące i projektowane w planie województwa inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są uwzględnione w planach miejscowych miasta, jeżeli znajdowały się w jego granicach, ponieważ taki jest wymóg ustawy. Plany przyjęte przed 2018 rokiem nie kolidują z planem województwa mazowieckiego.

6.3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i innymi dokumentami dotyczącymi miasta.

Plany w poz. 35 ÷ 69 (rozdz. 3.1.1) były sporządzane w oparciu o studium miasta Żyrardowa obecnie obowiązującego, a zgodnie z wymogami przepisów prawa, ustalenia planów miejscowych nie mogą naruszać ustaleń studium. Plany sporządzane przed wejściem w życie obecnego studium są również z nim zgodne, ponieważ ustalenia tych planów były uwzględnione w polityce przestrzennej określonej w studium obowiązującym.

7. WYNIKI ANALIZY.

Z analiz przeprowadzonych w poprzednich rozdziałach wynikają następujące wyniki:

1. W zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym:

- W okresie od 30 czerwca 2018 roku do 30 czerwca 2023 roku, w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Żyrardowa następowały systematyczne zmiany, jednak nie wpłynęły na radykalną zmianę struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Główne realizacje inwestycyjne wprowadzające zauważalne zmiany w przestrzeni miasta i wpływające na rozwój społeczno-gospodarczy to: budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Okrzei, ul. Chabrowej, ul. Legionów Polskich oraz zagospodarowanie terenów zielonych w różnych częściach miasta w ramach projektu pt. "Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez rozwój terenów zieleni w mieście Żyrardowie – etap II", budowa ścieżek rowerowych i budowa parkingów przy kolei w ramach programu „Regionalny program operacyjny województwa mazowieckiego 2014 – 2020 etap II i III”. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym są następstwem zmian w zakresie pokrycia obszaru miasta planami miejscowymi. Dla miasta obowiązuje 69 planów miejscowych na powierzchni 880,0 ha, co stanowi 62% pokrycia obszaru miasta. Plany te były sporządzane na przestrzeni lat od 1996 r. do dnia niniejszej analizy. W wymienionym okresie, a szczególnie po 2003 r., czyli po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 9 planów zostało przyjętych jako zmiana dotychczas obowiązujących planów. W analizowanych latach czyli od 30 czerwca 2018 roku do 30 czerwca 2023 roku przyjęto 14 uchwał zatwierdzających plany miejscowe i są to plany od poz. 56 do poz. 66 (rozdz. 3.3.1.), z których część np. z poz. 45 i 47 (rozdz.3.3.1.) była zmianą planów obowiązujących. Plany zatwierdzone w okresie

analizowanym (od 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2023 r.) zajmują powierzchnię 140,0 ha. Uchwalenie 14 nowych planów spowodowało wzrost pokrycia obszaru miasta planami miejscowymi o 20%. W trakcie opracowania pozostaje 14 projektów planów miejscowych na powierzchni razem 151,05 ha, co po podjęciu uchwał zatwierdzających wymienione projekty planów spowoduje wzrost powierzchni planów ogółem o 2%. Przyjęcie planów będących w opracowaniu wpłynie na wzrost pokrycia obszaru miasta planami do 70 %. Wówczas bez planów pozostałyby tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużym stopniu skoncentrowania. Zmiany w zagospodarowaniu obejmujące nowe realizacje odbywały się zarówno w oparciu o plany sporządzone wcześniej jak i plany podjęte w okresie analizowanym. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego również przekładają się na zmiany w strukturze przestrzennej miasta. W okresie analizowanym wydano 294 decyzji, z czego 216 dotyczyło decyzji o warunkach zabudowy a 61 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W okresie czterech lat poddanych niniejszej analizie inwestycje powstawały w oparciu o plany miejscowe jak i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tak więc przy braku planu miejscowego z punktu widzenia prawnego tzn. występowania tzw. „dobrego sąsiedztwa” istnieje możliwość realizacji na terenie miasta inwestycji w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

- W obszarze miasta na przestrzeni analizowanych lat nie powstały nowe skoncentrowane tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej, produkcyjnej. Nowe obiekty budowlane, w tym budynki mieszkalne wielorodzinne, realizowane były głównie jako uzupełnienie wolnych enklaw w istniejącej zabudowie mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej, czy produkcyjnej w ramach istniejących zakładów przemysłowych skoncentrowanych przy ul. Jaktorowskiej i ul. Mickiewicza. Z wydanych decyzji wynika, że dużo inwestycji dotyczyło zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, czy gospodarczych, w tym budynków użyteczności publicznej jak również realizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej. Wymienione inwestycje nie wpływają na wizualne zmiany w zagospodarowaniu obszaru miasta.
- Systematycznie przekształca się kompleks poprzemysłowy „dawnych zakładów Iniańskich” w kierunku funkcji mieszkaniowo - usługowej w oparciu o obowiązujący plan miejscowy.
- Poza działaniami samorządu miasta w latach poprzednich, zmodernizowano linię kolejową relacji Łódź – Warszawa, mająca wpływ na zagospodarowanie miasta.

- Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym wydane w analizowanym okresie nie są sprzeczne z polityką przestrzenną miasta określoną w studium, pomimo braku wyraźnego nakazu zgodności z tym dokumentem .
- Dla obszaru miasta w analizowanym okresie nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W zakresie aktualności studium:

- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa została przyjęta 30 września 2010 roku *uchwałą nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa*. Studium to jest zmianą (aktualizacją) pierwszego studium miasta przyjętego 30 grudnia 1999 roku uchwałą nr XVI/126/99 Rady Miejskiej Żyrardowa.
- Studium z 1999 roku zostało zmienione na skutek wniosków złożonych na przestrzeni lat o jego zmianę oraz o zmianę planów miejscowych, które w pierwszej kolejności wymagały zmiany studium. Od 2010 roku, czyli od czasu przyjęcia studium obecnie obowiązującego do czasu przedmiotowej analizy brak nowych wniosków o zmianę studium, ani wniosków o zmianę/sporzządzenie planów miejscowych, których sporządzenie wymagałoby uprzedniej zmiany studium, czyli z punktu potrzeb społeczności lokalnej i inwestorów polityka określona w studium jest aktualna.
- Polityka przestrzenna samorządu gminnego (miasta) aktualnie nieco odbiega od przyjętej w studium, głównie w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej. Nowe podejście do tej polityki wynika z tempa realizacji ustaleń planów obowiązujących, realizujących tę politykę, potrzeby udostępnienia nowych ofert terenowych dla rozwoju sfery produkcyjno-magazynowej, jak również wykorzystania istniejącej bazy na podniesienie atrakcyjności kulturowo – rekreacyjnej miasta. Ewentualne zmiany dotyczą: obszaru miasta pomiędzy granicą z gminą Wiskitki, a ul. Czystą (zaplecze PGK), z funkcji mieszkaniowo - usługowej na produkcyjno - magazynową i usługi; terenu położonego po północnej stronie ul. Farbiarskiej (teren po dawnym basenie odkrytym) z funkcji zieleni i usług na funkcję mieszkaniowo-usługową, terenu toru kolarskiego z szerokiego spectrum usług na centrum kulturalno – rekreacyjne lub funkcję mieszkaniową oraz budowy nowego cmentarza. Podkreślenia wymaga fakt, że teren pomiędzy granicą miasta z gminą Wiskitki a ul. Czystą (o którym mowa powyżej) w studium z 1999 roku posiadał przemysłowy kierunek

rozwoju, jednak na wniosek właścicieli części nieruchomości w studium aktualnie obowiązującym przyjęto mieszkaniowo – usługowy kierunek rozwoju, który został również przełożony na plan miejscowy. Jednak realizacja tego planu w kierunku zabudowy mieszkaniowej jest znikoma. Tak więc ewentualna decyzja o zmianie kierunków rozwoju we wskazanym terenie powinna być poprzedzona konsultacjami społecznymi. Wskazana jest również weryfikacja ustaleń studium dotyczących realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m² i ponad 2000 m² w kierunku wprowadzenia większych obostrzeń dotyczących realizacji tego typu obiektów, takich jak: dobra dostępność komunikacyjna, zapewnienie stosunkowo większej ilości miejsc parkingowych w oparciu o zdecydowanie wyższy wskaźnik w tym zakresie niż dotychczasowy. Powyższe wskazuje, że studium może podlegać ewentualnej zmianie celem korekty polityki przestrzennej miasta w nim określonej, jednakże nie oznacza to że nie może ono dalej funkcjonować i wymaga natychmiastowej zmiany.

- Brak jest wniosków złożonych o zmianę planów miejscowych oraz brak jest wniosków o zmianę studium, wobec tego nie ma potrzeby zmiany studium i planów miejscowych w tym zakresie.
- Ustalenia studium są aktualne w zakresie zgodności z przepisami prawa jak wykazano w rozdziale 5. Do oceny aktualności w zakresie zgodności z prawem przyjęto przepisy art. 9 ust.2 i art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (stan prawny na 30 czerwiec 2023 rok) oraz innych ustaw, które wpływają na treść studium jak: ustawa prawo geologiczne i górnicze, prawo wodne, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie przyrody. Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymóg przeprowadzenia na etapie sporządzania studium tzw. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit.d i ust. 5 wymienionej ustawy o p. i z. p. Biorąc pod uwagę duży stopień zurbanizowania większości obszaru miasta i nieduże powierzchniowo tereny bez zabudowy (są to obrzeża miasta), czyli ograniczone możliwości przestrzenne rozwoju miasta, które swą politykę mieszkaniową opiera między innymi na funkcji sypialni dla aglomeracji warszawskiej, można stwierdzić, że brak takowego bilansu nie wpływa na nieaktualność studium. Ponadto studium jest długofalową polityką przestrzenną miasta, w tym w zakresie docelowego systemu komunikacyjnego miasta, dlatego przeznaczenie w studium całego obszaru miasta niedużego powierzchniowo, a liczącego ponad 37 tys. mieszkańców pod urbanizację jest nieuniknione.

- Ponieważ podstawą oceny aktualności studium jest jego zgodność z przepisami prawa, stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa jest aktualne na dzień sporządzania analizy i nie wymaga zmiany podyktowanej przepisami prawa. Podkreśla się, że żaden przepis prawa, w tym wprowadzający zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpływający na treść i zakres studium nie nakazuje dostosowania studiów już obowiązujących do zmienionych przepisów. Jedynie zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, która przekłada się pośrednio na aktualność studium, należałoby przeprowadzić postępowanie w sprawie zmiany studium celem dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. W zatwierdzonym gminnym programie rewitalizacji wyznaczono obszar zdegradowany będący obszarem rewitalizacji. W sytuacji gdy sporządzony jest gminny program rewitalizacji, który stwierdza niezgodności ze studium należy przystąpić do jego zmiany.
- Przyjęty na szczeblu krajowym podział statystyczny województwa mazowieckiego, wydzielił podregion żyrardowski obejmujący powiat sochaczewski, żyrardowski i grójecki, gdzie miasto Żyrardów jest ośrodkiem wiodącym. Zatwierdzono również plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, który wymieniony podział uwzględnia. Dokumenty te w pewnym sensie mogą wpływać na treść studium.
- Podjęcie III edycji studium (zmiany obowiązującego) podyktowane będzie potrzebą realizacji przyszłych wniosków złożonych o sporządzenie planu miejscowego, które będą sprzeczne ze studium, czy potrzebą zmiany przyjętej w nim polityki, czy innymi wymogami, np. dostosowania do zmieniających się przepisów prawa.
- W związku z pracami nad nową (lub zmianą obowiązującej) ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w kierunku wprowadzenia nowych dokumentów planistycznych (np. planu ogólnego), należy wstrzymać się z ewentualnymi zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

3. W zakresie aktualności planów miejscowych:

- Obecnie dla obszaru miasta Żyrardowa obowiązuje 69 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany sporządzane były na przestrzeni lat od 31 grudnia 1994 roku do 30 czerwca 2023 roku. Spośród 69 planów miejscowych 17 zostało sporządzonych i uchwalonych pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast pozostałe plany miejscowe uchwalono pod

rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, zarówno te sporządzone w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jak i te sporządzone w trybie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do wymagań obowiązujących przepisów – zachowują moc obowiązującą.

- Do oceny aktualności planów miejscowych obowiązujących dla obszaru miasta, pod względem zgodności z przepisami prawa (przeprowadzonej w rozdz. 6), przyjęto art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy innych ustaw wpływających na treść planów miejscowych: prawo geologiczne i górnicze, prawo wodne, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie przyrody, o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych - stan prawny ustaw na 30 czerwiec 2023 rok. Aktualność planów miejscowych analizowano także pod kątem ich zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz zgodności planów miejscowych sporządzonych przed uchwaleniem obecnego studium z jego ustaleniami. Z przeprowadzonych analiz wynika, że nie występują w granicach obowiązujących planów obszary, tereny, obiekty, dla których ustalenia są sprzeczne z przepisami prawa wprowadzonymi po dniu uchwaleniu części planów miejscowych, jak również wprowadzone zmiany przepisów nie wpływają na brak możliwości realizacji ustaleń planów miejscowych. Oznacza to, że ustalenia planów miejscowych obowiązujących dla obszaru miasta, stanowiące podstawę prawną dla wydania decyzji w sprawach jednostkowych, umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości oraz inwestorów w zgodzie z wymogami obowiązujących przepisów. Podkreśla się, że żaden przepis prawa wprowadzający zmiany, w tym do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpływający na treść i zakres planów miejscowych nie nakazuje dostosowania planów już obowiązujących do zmienionych przepisów. Tak więc w omawianym zakresie stwierdza się aktualność miejscowych planów obowiązujących dla obszaru miasta.
- Brak wniosków do zmiany planów miejscowych, wskazuje, że plany miejscowe obowiązujące dla obszaru miasta są aktualne pod względem zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców, czy inwestorów, natomiast na terenach nie objętych planami miejscowymi albo występuje brak zamierzeń inwestycyjnych, albo takowe mogą być realizowane w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadzie tzw. dobrego sąsiedztwa lub jako cel publiczny. Tak więc przyjmuje się, że plany miejscowe

obowiązujące dla obszaru miasta, których ustalenia będą sprzeczne z przyszłymi zamierzeniami inwestycyjnymi mieszkańców/inwestorów/samorządu miasta, będą podlegać systematycznej zmianie poprzedzonej analizą zasadności przystąpienia do ich zmiany. Analiza ta opierała się będzie głównie na priorytetach polityki przestrzennej miasta, możliwościach budżetowych miasta oraz kompleksowości rozwiązania potrzeb. Zmiana planów obowiązujących będzie uwzględniała wymogi zmienionych przepisów prawa w okresie ich obowiązywania. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego nie wpływa na treść planów miejscowych obowiązujących np. w zakresie realizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym. Zadania określone w gminnym programie rewitalizacji, w zasadzie nie przekładają się na treść ustaleń niektórych planów obowiązujących.

- Obecnie (na czas sporządzenia analizy), ani w granicach planów obowiązujących, ani w granicach miasta nie występują obiekty, obszary i tereny, dla których obowiązujące przepisy prawa obligują do sporządzenia planu miejscowego lub zmiany planu miejscowego w sytuacji, gdy jego ustalenia uniemożliwiają wykonanie przepisu prawa obowiązującego.
- Stwierdza się, że plany miejscowe obowiązujące dla obszaru miasta Żyrardowa są aktualne pod względem podstawowego kryterium, jakim jest ich zgodność z przepisami prawa, obowiązującego na dzień sporządzenia analizy oraz zamierzeń inwestorów i nie zachodzi potrzeba ich zmiany podyktowanej przepisami prawa.
- Plansze, będące załącznikami do niniejszej analizy przedstawiają niezbędne informacje odnośnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w sposób graficzny, co jednocześnie odzwierciedla zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Żyrardowa, jako że możliwości tych zmian są definiowane głównie przez ww. akty planowania przestrzennego.

9. Harmonogram sporządzania opracowań planistycznych.

- Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, nie wskazuje na potrzebę *sporządzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych*. W okresie analizowanym podjęto 11 uchwał zatwierdzających plany miejscowe. W trakcie opracowania jest 14 miejscowych planów, których potrzeba

sporządzenia wynikała z bieżących potrzeb mieszkańców, a częściowo z realizacji polityki określonej w studium. Tak więc oceniając postępy w opracowywaniu planów miejscowych dla obszaru miasta, należy uznać, że ich sporządzanie zachowuje swoją ciągłość, a ilość planów miejscowych, wskazuje na właściwy proces kształtowania polityki przestrzennej miasta.

- Dalsza realizacja polityki przestrzennej miasta, będzie polegać na systematycznym sporządzaniu nowych/zmianie istniejących dokumentów planistycznych, w tym sporządzaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów bez planu miejscowego (przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych np. w zakresie dobrego sąsiedztwa), celem umożliwienia mieszkańcom szybszej realizacji zamierzeń inwestycyjnych, głównie w zabudowie wolnych enklaw w istniejącej skoncentrowanej zabudowie. Harmonogram prac przy sporządzaniu/zmianie planów miejscowych w nawiązaniu do ewentualnych wniosków składanych w późniejszym okresie oraz potrzeb realizacji polityki przestrzennej określonej w studium będzie podyktowany rangą zamierzonej zmiany w rozwoju społeczno-gospodarczym miasta, w tym inwestycjami strategicznymi dla samorządu miejskiego, potrzebami mieszkańców/ inwestorów, w tym możliwością kompleksowego rozwiązania występujących/zgłaszanych potrzeb, możliwościami budżetowymi miasta, a także wymogami podyktowanymi zmianą przepisów prawa. W związku z tym nie określa się kolejności sporządzania planów miejscowych, co będzie rozwiązywane na bieżąco w zależności od hierarchii potrzeb. Zmiana studium może być podyktowana potrzebą realizacji przyszłych wniosków złożonych o sporządzenie planu miejscowego, które będą sprzeczne ze studium, czy potrzebą zmiany przyjętej w nim polityki, czy innymi wymogami, np. dostosowania do zmieniających się przepisów prawa.

W trakcie sporządzania niniejszej analizy uchwalona została zmiana ustawy tj.: *Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Należy zatem odnieść się do wprowadzonych nowych przepisów:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania traci moc w momencie uchwalenia Planu Ogólnego, jednak nie później niż 01.01.2026 r.
- Bezzasadnym stają się więc wszelkie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- Aktualna procedura planistyczna miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopasowana jest do ustaleń zmiany ww. ustawy, tj:
 - jeśli przed 24.09.2023 r. wystąpiono o opinie i uzgodnienia, plany procedowane są wg starych zasad (art. 67 ust. 3 pkt 4 zmiany ustawy);
 - jeśli przed 24.09.2023 r. nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia, plany procedowane są wg w części zmienionych przepisów (art. 67 ust. 3 pkt 1 zmiany ustawy);
 - nadal mogą być podejmowane nowe uchwały o przystąpieniu do MPZP;
 - do momentu utraty mocy studium lub do momentu wejścia w życie Planu Ogólnego dla Miasta Żyrardów (jeśli nastąpi to wcześniej), nadal sprawdzana jest zgodność MPZP ze Studium (67 ust. 3 pkt 2 zmiany ustawy);
- Dla decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, których procedura została wszczęta i niezakończona przed wejściem w życie nowej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, zaś gdy wszczęcie miało miejsce po 24.09.2023 r. stosuje się przepisy jedynie częściowo zmienione (art. 59 ust. 1 oraz 2 zmiany ustawy). Decyzje te nie tracą ważności po uchwaleniu planu ogólnego.
- Od 1.01.2026 r. decyzje będą mogły być wydawane tylko jeśli zostanie uchwalony plan ogólny i teren będzie zlokalizowany w tzw. „obszarach uzupełnienia zabudowy” (art. 59 ust. 2 pkt 3 zmiany ustawy).

Integralną częścią niniejszej analizy są poniższe plansze:

Nr 1 „MIASTO ŻYRARDÓW - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – stopień pokrycia obszaru miasta planami ”, bez skali.

Nr 2 „MIASTO ŻYRARDÓW - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – plany opracowane w okresie analizowanym na tle planów obowiązujących”, bez skali.

Nr 3 „MIASTO ŻYRARDÓW - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – podjęte uchwały o sporządzenie planów ”, bez skali

„MIASTO ŻYRARDÓW - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – Wyniki analiz”, w skali 1: 7 000

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz

MIASTO ŻYRARDÓW - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym - stopień pokrycia miasta planami

plansza nr 1

plany miejscowe obowiązujące



| | |
|---|--|
| SPORZADZAJĄCY: PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA | |
| MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mirskiego 56 | |
| mgr inż. arch. Magdalena Walczak | |
| mgr inż. arch. Magdalena Walczak | |
| mgr inż. arch. Andrzej Zawadzki | |
| MIASTO ŻYRARDÓW | |



MIASTO ŻYRARDÓW - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym - plany opracowane w okresie analizowanym na tle planów obowiązujących

plansza nr 2

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granicz miasta
- granicz gmin
- granicz planów



GMINA WISKITKI

GMINA JAKTORÓW

GMINA WISKITKI

GMINA JAKTORÓW

GMINA RADZIEJOWICE

GMINA RADZIEJOWICE

- plany miejscowe obowiązujące
- plany miejscowe na etapie sporządzania
- plany miejscowe przyjęte po 2015 r.

SPORZĄDZAJĄCY: PREZYDENT MIASTA ŻYRARDÓWA

MIĘJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mirczkiego 5B

mgr inż. arch. Magdalena Walczak

mgr inż. arch. Andrzej Zawadzki

MARZEC 2024 r.

MIASTO ŻYRARDÓW - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym - podjęte uchwały o sporządzenie planów

plansza nr 3



GMINA WISKITKI

GMINA JAKTORÓW

GMINA WISKITKI

GMINA JAKTORÓW

GMINA RADZIEJOWICE

GMINA RADZIEJOWICE

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granicz miasta
- granicz gmin
- granicz planów

- uchwały dla których nie podjęto prac projektowych
- uchwały dla których podjęto prace projektowe

| | |
|--|--|
| SPORZĄDZAJĄCY PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA | |
| imię i nazwisko | MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Miłkowskiego 56 |
| adres | mgr inż. arch. Małgorzata Włak, ul. ... |
| adres | mgr inż. arch. Małgorzata Włak, ul. ... |
| adres | ul. ... bud. Andrzej Żmudziński |
| MARTYC 2024 r. | |



MIASTO ŻYRARDÓW - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym - Wyniki Analiz

